Należytość pocztowa opłacona ryczałtem. Telefon Nr. 176-76.

Nr. 1/126. Kraków, styczeń-luty-marzec 1933 r. Rocznik XXI.

Czasopismo Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności w Krakowie.

Numer pojedynczy 60 gr.
Członkowie Tow. kat. właśc. realn. w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo bezpłatnie, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
ulica Karmelicka 15, I. p.
TELEFON NR. 176-76.
Konto P. K. O. Nr. 407.771.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr. MICHAŁ ŚWIGOST.

Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p.
CENY OGŁOSZEŃ:
Cała strona 160 zł., ½ str. 80 zł., ¼ str. 40 zł., 1/8 str. 20 zł., 1/16 str. 10 zł.
Krótkie firmowe 5 zł. jednorazowo.
Pozatem wedle umowy.

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy Karmelickiej L. 15, I. p. tel. 176-76.
Członkom udzielają **bezpłatnie**:

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny 4—6 popołudniu Dr. Michał Świgost.
b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **6—7 wieczór** emeryt. Radca skarbowy Władysław Skrzydylka.

Silna organizacja jest nam dzisiaj bardziej niż kiedykolwiek potrzebną.

Właściciele realności Katolicy, łączcie się w Tow. Katolickich właścicieli realności!

Prosimy o uiszczenie wkładki za rok 1933 i wkładek zaległych wprost w biurze Towarzystwa lub czekami P. K. O., albo do rąk legitymującego się kursora.

Wkładki członków na rok 1933 wynoszą:

1) Od właścicieli domów parterowych, rocznie 8 zł. — 2) od właścicieli domów I-piętrowych rocznie 15 zł. 3) od właścicieli domów II-piętrowych i wyższych — rocznie 24 zł. — 4) Właściciele dwóch domów płacą wkładkę o 50 % wyższą. — 5) Właściciele domów trzech lub więcej płacą wkładkę o 100 % wyższą.

ZAPROSZENIE NA OGÓLNE ZEBRANIE

członków Towarzystwa Katolickich Właścicieli Realności w Krakowie, które odbędzie się w niedzielę dnia 23-go kwietnia 1933 roku, o godzinie 4-tej popołudniu, w sali Domu Katolickiego róg ul. Straszewskiego i Zwierzynieckiej na piętrze, wejście od ul. Straszewskiego pierwszą bramą od rogu.

Wstęp przysługuje członkom Towarzystwa. — Zapraszamy też wszystkich katolickich właścicieli realności, nie będących członkami Towarzystwa, w charakterze gości celem zapoznania z działalnością Towarzystwa.

ZA WYDZIAŁ:

Sekretarz:
Dr. Michał Świgost.

Prezes:
Dr. Aleksander Bakałowicz.

Co każdy właściciel nieruchomości wiedzieć powinien o kodeksie postępowania sądowego?

Od 1 stycznia 1933 r. obowiązuje w całem Państwie jednolity kodeks postępowania cywilnego (skrócenie: kpc.) w brzmieniu ogłoszonem rozporządzeniem z 1 grudnia 1932 r. Nr. 112, poz. 934, Dz. U. R. P.

Dzieli się on na dwie części a mianowicie na postępowanie sporne obejmujące art. 1 do 507 i postępowanie egzekucyjne oraz zabezpieczające obejmujące art. 508 do 864.

Dziś chcemy zapoznać naszych czytelników z tymi przepisami postępowania sądowego, które najwięcej będą interesować właścicieli realności tj. ze sprawą rozwiązywania umów najmu i dochodzenia pretensji o czynsz, przyczem postaramy się wskazać na różnice między kpc. a dotychczasową austrjacką procedurą cywilną.

I. W pierwszej z tych kwestji tj. w postępowaniu o rozwiązanie umów najmu, wprowadza kpc. tę zasadniczą zmianę, że **nie zna wypowiedzenia** jako pierwszego kroku rozpoczynającego spór o rozwiązanie umowy najmu. Rolę tę spełnia **pozew o rozwiązanie umowy najmu,** który może być wniesiony każdej chwili, gdy tylko zaistnieją warunki żądania rozwiązania najmu. Także pozew **o oddanie przedmiotu najmu** w terminie, w którym najem w myśl umowy wygasa, może być wniesiony każdego czasu, nawet przed tym terminem.

Zgodnie z tem odbiera kpc. sądowym wypowiedzeniom najmu dotychczasowy charakter tytułów egzekucyjnych. Jeżeli przeto chcemy rozwiązać umowę najmu, albo odebrać przedmiot najęty w terminie. w którym najem stosownie do umowy wygasa, możemy to uczynić wyłącznie drogą pozwu sądowego. w którem stawiamy żądanie aby Sąd orzekł wyrokiem, że najem zostaje rozwiązany a lokator jest obowiązany wydać skarżącemu przedmiot najmu — względnie, że wobec wygaśnięcia najmu w pewnym umową ustalonym terminie lokator obowiązany jest oddać go skarżącemu w posiadanie. Wyrok, który zapadnie na skutek takiego pozwu, będzie mógł być egzekwowany natychmiast po uprawomocnieniu się.

Kpc. dopuszcza wprawdzie także możność wykonalności wyroku jeszcze przed prawomocnością, wypadki te jednak będą tak wyjątkowe i rzadkie, że nie chcąc obciążać naszych uwag zbytecznemi szczegółami, pomijamy odnośne przepisy jako prawie bezprzedmiotowe dla właścicieli realności.

Potrzebę wypowiedzenia uznaje kpc. tylko w wypadku, gdy czas trwania najmu nie został oznaczony ani wyraźnie ani w sposób dorozumiany — więc np. przez umowę, że czynsz będzie płatny miesięcznie (najem miesięczny), kwartalnie (najem kwartalny). rocznie (najem roczny) itp., — gdy przeto dla zapobieżenia milczącemu przedłużeniu najmu ustawa cywilna żąda wypowiedzenia. Niemniej jednak i w takich wypadkach rozwiązanie umowy najmu musi być także dochodzone pozwem, a nakazane ustawą cywilną wypowiedzenie może być z pozwem połączone.

Sądem wyłącznie właściwym dla sporów z najmu będzie — jak dotąd — wyłącznie Sąd grodzki. w którego okręgu leży przedmiot najmu.

Doniosłe zmiany przynosi kpc. w dziedzinie środków prawnych od wyroków zapadających w sporach o najem nieruchomości. Gdy bowiem dotąd każda sprawa o najem nieruchomości nawet najdrobniejsza miała otwartą drogę apelacji do Sądu okręgowego i rewizji do Sądu Najwyższego, to obecnie dopuszczalność skargi apelacyjnej do Sądu okręgowego, oraz kasacyjnej do Sądu Najwyższego jest uzależniona od wartości przedmiotu sporu: mianowicie przy wartości do 100 zł. skarga apelacyjna jest niedopuszczalną — (za wyjątkiem rzadkich bardzo wypadków nieważności wyroku), — a przy wartości do 500 zł., wykluczoną będzie skarga kasacyjna. O wartości przedmiotu w sporach o rozwiązanie najmu decyduje suma czynszu najmu za odnośny sporny okres najmu, przyczem jako maksymalną granicę tej wartości określa kpc. sumę całorocznego czynszu. Jako „sporny okres najmu". uważać należy ten okres, na jaki najem został zawarty, więc n. p. przy najmie miesięcznym czynsz jednomiesięczny, przy kwartalnym kwartalny i t. d.

Wyjątek od tej zasady stanowić będzie przypadek, gdy przyczyną rozwiązania będzie fakt niezapłacenia dwu następujących po sobie rat czynszowych, wówczas bowiem o wartości przedmiotu sporu decydować będzie suma tych dwu spornych rat czynszowych.

Nawiasem dodajemy, że jeżeli lokator zalega z większą ilością rat czynszowych, to dla utrzymania wartości przedmiotu sporu na najniższym poziomie wystarczy podać w skardze fakt zalegania z dwoma ratami jako przyczynę rozwiązania.

Z powyższych uwag okazuje się, że tok instancji w sprawach o rozwiązanie najmu będzie obecnie znacznie skrócony, często skończy się już w pierwszej instancji, a w nielicznych tylko wypadkach a mianowicie przy wartości przedmiotu ponad 500 zł. dopuszczalną będzie skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego. Pewnem utrudnieniem przy wnoszeniu skargi kasacyjnej będzie t. zw. kaucja kasacyjna 100 zł., którą będzie musiał złożyć wnoszący kasację — o ile nie korzysta z prawa ubo-

gich; kaucja ta przepada na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli kasacji nie uwzględniono.

Ogólnie należy zaznaczyć, że przepisy ustawy o ochronie lokatorów nie doznały przez wprowadzenie kodeksu postępowania sądowego żadnej zmiany, wobec czego wnosząc pozew o rozwiązanie najmu w nieruchomości podlegającej ochronie lokatorów, będziemy musieli i nadal przytaczać ważne przyczyny rozwiązania, a w wypadkach, gdzie przedmiot najmu jest podnajmowany, będziemy musieli skierować pozew także przeciw sublokatorowi.

II. Pozwy o czynsz najmu będą mogły być wnoszone — podobnie jak dotąd — zarówno przed Sąd grodzki, w którego okręgu leży nieruchomość, jak przed Sąd grodzki zamieszkania pozwanego, zależnie od wyboru skarżącego. Natomiast nowością jest, że właściwymi rzeczowo do rozstrzygania sporów o czynsz najmu są obecnie wyłącznie Sądy grodzkie, bez względu na wysokość zaskarżonego czynszu (dotychczas dla sporów czynszowych o kwoty ponad 1.000 zł. właściwemi były Sądy okręgowe). Z pozwem o czynsz może być połączony wniosek z §. 1101 ustawy cywilnej o zastawnicze opisanie ruchomości znajdujących się w najmowanym lokalu a będących własnością najmobiercy, bądź żyjących z nim we wspólnem gospodarstwie członków najbliższej rodziny. Jakkolwiek także kpc. w art. 858, daje właścicielowi nieruchomości możność zabezpieczenia powództwa o czynsz przez zajęcie ruchomości najmobiercy, to jednak zajęcie takie w przeciwieństwie do opisania zastawniczego z §. 1101 ustawy cywilnej nie daje mu jeszcze prawa zastawu na zajętych ruchomościach. Różnica tych dwu sposobów zabezpieczenia czynszu ma duże znaczenie w postępowaniu egzekucyjnem, o czem pomówimy w następnym artykule. Tutaj podkreślamy tylko z naciskiem, że dla zabezpieczenia pretensji czynszowej, praktyczniej będzie używać zastawniczego opisania ruchomości z §. 1101 u. c. aniżeli zabezpieczenia powództwa z art. 858 kpc.

Dr. Adam Lardemer.

Jeszcze o kaucjach lokatorskich.

Nawiązując do artykułu zamieszczonego w numerze 3 „Czasopisma“ z r. 1932, zatytułowanego: „Kaucje lokatorskie“, podajemy do wiadomości właścicieli domów, że odnośnie do takiej kaucji wydał Sąd Najwyższy następujące ważne i znamienne orzerzenie:

„Złożona przez najemcę kaucja na zabezpieczenie komornego nie zwalnia najemcy od uiszczenia rat komornego. Zaległość dwóch rat komornego uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu także i w tym wypadku, gdy zachodzi po stronie najmodawcy możność pokrycia zaległych rat ze złożonej kaucji“. (Orzeczenie Sądu Najw. z 17. IX. 1930. III. Nr. Rw. 997/30).

Znaczy to, że lokator, który złożył taką kaucję, nie może odmówić płacenia czynszu najmu, ponieważ w razie zalegania z 2 ratami czynszu można mu wymówić najem sądownie. Tem samem nie może lokator „odmieszkać“ kaucji, pozbawiając właściciela wszelkiej gwarancji.

Zatem żądanie kaucji jest dziś jedynie celowym sposobem zapewnienia sobie możności opłacenia podatku od nieruchomości.

Jako „gwarancje“ mogą służyć kaucje pieniężne, lub poręczenia. Kaucja polega na wręczeniu właścicielowi domu pewnej kwoty, na podstawie umowy, lub choćby piśmiennego oświadczenia z wyraźnem zastrzeżeniem, iż nie zwalnia lokatora od obowiązku regularnego płacenia komornego, nie może być jednostronnie przez tegoż zaliczana na poczet zaległości, a jedynie zarachowywać ją może właściciel domu, że wreszcie ulega zwrotowi po ustaniu najmu, o ile w tej dacie nie będzie istniała żadna należność z tytułu komornego.

Poręczenie może być dane przez osobę trzecią, która zobowiązuje się do pokrycia należności czy to solidarnie z właściwym dłużnikiem-lokatorem, czy też, gdyby ten okazał się niewypłacalnym.

Obie konstrukcje są dopuszczalne również i w ramach przepisów ustawy o ochronie lokatorów, która nie nadaje egzekutywy, poza umowami dobrowolnemi (art. 3), zobowiązaniom ponad normy w niej wskazane. W przypadku jednak pobrania kaucji lub poręczenia, sama wysokość komornego nie ulega podwyższeniu, a jedynie wypłacalność lokatora otrzymuje dodatkową gwarancję, nie zabronioną przez prawo.

Bezrobocie „sfabrykowaliśmy“ sami.

Dwie wymowne wiadomości.

W Il. Kuryerze Codz. z 20 lutego br. czytaliśmy: „Przed kilku dniami spalił się w Niewachlowie pod Kielcami dom Katarzyny Wróblewskiej. Dochodzenia wykazały, że sama właścicielka podłożyła ogień, celem usunięcia lokatorów, którzy od dłuższego czasu nie płacili czynszów“.

Takich wypadków było już więcej. W wypadkach tych insynuuje się zwykle jako motyw podpalenia chęć pobrania sumy asekuracyjnej.

My, właściciele domów, jesteśmy innego zdania. Tu nie zachodzi spekulacja, lecz czyny te są

aktem rozpaczy ludzi doprowadzonych do sytuacji bez wyjścia. Z jednej strony bowiem ustawodawstwo zezwala lokatorom jedno i dwuizbowym nie płacić czynszów, a równocześnie **wymaga od właścicieli domów płacenia podatków i to coraz większych i bezwzględnie je egzekwuje!**

Co ma zrobić właściciel, który ma w domu większość lub nawet wszystkich takich niepłacących lokatorów?

Druga wiadomość z 7 marca br. **„Z. U. P. U. nie będzie budował domów mieszkalnych"**. Z. U. P. U. zasmakował już przyjemności w dzisiejszych warunkach i ma już tego dość!

Jeżeli bowiem niepłacący lokator może sobie mieszkać rok, dwa i trzy, zanim się go usunie, to jest jasnem, że nikt domów czynszowych budować nie może i nie będzie. A ciąży nam przecież tak bardzo zastój gospodarczy i bezrobocie, chociaż potrzeba nam kilkuset tysięcy izb.

Niemcy mają 6 miljonów bezrobotnych, Anglja 5 miljonów, Stany Zjednoczone miały już w lecie ub. roku 12 miljonów, a my? Zaledwie 250.000!

Gdyby zaistniał jaki taki ruch budowlany, z tej cyfry 250.000 niebawem nie zostałoby śladu.

W budownictwie jesteśmy samowystarczalni, mamy wszystko, co do budownictwa potrzebne.

Zarobiłaby wieś za drzewo, jego obróbkę i zwózkę, cegielnie, cementownie, huty żelaza i szkła, kopalnie węgla i kolej państwowa, architekci, murarze, cieśle, stolarze, malarze, instalatorzy, kaflarze i t. d., słowem kilkadziesiąt gałęzi przemysłu, rękodzieła, pracowników umysłowych i całe rzesze robotników niekwalifikowanych.

Ruch ten objąłby całe nasze życie gospodarcze, bezrobotni znaleźliby pracę, kominy fabryczne zaczęłyby wreszcie dymić, a Skarb Państwa uzyskałby większe podatki i większe dochody przyniosłaby kolej, poczta i inne przedsiębiorstwa państwowe.

Sceptyk zauważy na to: gdzie kapitały? Kapitały się znajdą, trzeba tylko zająć już **raz sprawiedliwe i uczciwe stanowisko wobec własności miejskiej.** Że kapitały są, świadczą o tem nasze uzdrowiska jak np. Zakopane, Rabka, Krynica, które rozbudowały się nawet ponad zapotrzebowanie, bo tam niema ochrony lokatorów i niepłacącego lokatora można szybko usunąć z hotelu czy pensjonatu.

Świadczą o tem i przepełnione kasy oszczędności, które nie wiedzą, co z pieniądzmi robić a „pończochy" reprezentują także sporą sumkę miljonów, nie mających dla siebie **pewnej lokaty.**

Są dalej ludzie, którzy mimo kryzysu mają wielkie zarobki, jak rzeźnicy, piekarze, niektórzy kupcy, bardziej wzięci lekarze, adwokaci, dyrektorzy kopalń, fabryk i t. d., dla których najodpowiedniejszą lokatą pieniędzy byłaby budowa domów czynszowych, gdyby nie to, że całe nasze ustawodawstwo ustosunkowało się do właścicieli domów jak do jakichś szkodników i zbrodniarzy, których należy zniszczyć i wytępić.

Panicznie obawiają się u nas zniesienia ustawy o ochronie lokatorów. A wszak setki lat takiej ustawy nie było i mimo to stosunki mieszkaniowe regulowały się jakoś dobrze, nie było zabójstw na tle mieszkaniowem, jak dzisiaj, ani tak horendalnej bezdomności.

Dla uspokojenia obawiających się zniesienia tej ustawy muszę dodać, że żaden właściciel nie potrafi wziąść większego komornego, niż pozwala na to stan ekonomiczny społeczeństwa i wartość jego lokalu w danych stosunkach; **jest to poprostu niemożliwością.**

Tem wyraźnie wrogiem dla własności miejskiej ustawodastwem i przewlekłem sądownictwem **sami uniemożliwialiśmy i zabili ruch budowlany,** dający zarobek literalnie wszystkim i **„sfabrykowaliśmy" ogólny zastój,** bezrobocie, zmniejszony wpływ podatków, ciągłe obniżki pensyj urzędniczych i t. d.

Jak długo nie usuniemy przeszkód dla ruchu budowlanego, tak długo zastój gospodarczy ani drgnie! Z tego winny sobie czynniki miarodajne zdać sprawę, im wcześniej, tem lepiej.

Trwając uporczywie przy dotychczasowem stanowisku i **czekając jakiegoś cudu** staczać się będziemy ekonomicznie coraz niżej.

A teraz krótki **rachunek strat i zysków,** wynikły z ustawy o ochronie lokatorów i ogólnego ustosunkowania się państwa do własności miejskiej:

Zysk dla społeczeństwa: 10—20 zł. miesięcznie za izbę.

Straty: zupełne odstraszenie kapitałów prywatnych od budownictwa i wywołana tem **stagnacja życia gospodarczego:**

1) kopalnie węgla nie mają zbytu,

2) przemysł nie ma zatrudnienia,

3) wieś nie może sprzedać drzewa,

4) obroty handlowe zmniejszone,

5) koleje nie mają co przewozić,

6) wpływy podatkowe coraz mniejsze,

7) tysiące tych, co cieszyli się oszczędzaniem 10 czy 20 zł. miesięcznie na komornem, zostało zredukowanych i pozbawionych zarobków przez stagnację spowodowaną właśnie ustawą o ochronie lokatorów,

8) z powodu zmniejszonych wpływów podatkowych redukcje urzędników i obniżki płac,

9) 250.000 bezrobotnych do utrzymania,

10) problem dostarczanie dachu nad głową dla rosnącej liczby bezdomnych. **A. B.**

Nowy podatek majątkowy.

Projektuje się nowy, stały podatek majątkowy, który wynosić ma 2 pro mil od wartości majątku, gdy wartość ta przekracza 15 tys. zł. Dla majątku od 10 do 15 tysięcy stopa wynosi 1,5 pro mil i 1 pro mil. gdy wartość majątku jest mniejsza od 10 tysięcy. Majątki wartości do 3 tys. złotych są całkowicie zwolnione od tego podatku.

Poprzedni podatek majątkowy zostaje zlikwidowany.

Rząd projektuje pobranie w ciągu r. 1933 zaliczek na ten podatek.

Właściciele nieruchomości płacić mają tytułem zaliczki 10 proc. podatku od nieruchomości.

W związku z nowym podatkiem majątkowym ma być przeprowadzony nowy szacunek majątku, na podstawie norm szacunkowych ustanowionych przez Ministra Skarbu.

Z tytułu nowego podatku rząd spodziewa się uzyskać 28 milj. zł.

Stowarzyszenie własności nieruchomej miejskiej w Polsce zajęły jak najbardziej negatywne stanowisko wobec tego projektu. tem więcej, że własność nieruchoma miejska w przeciwieństwie do innych kategorji płatników jednorazowy podatek majątkowy już zapłaciła.

Podatek majątkowy, teoretycznie, powinien być płacony umniejszaniem substancji majątkowej. W tym sensie może go uiszczać właściciel gruntu wiejskiego przez sprzedaż kilku morgów roli czy lasu. Właściciel domu nie może uiszczać go umniejszaniem swojej substancji majątkowej, ponieważ nie jest do pomyślenia sprzedaż na pokrycie tego podatku poszczególnych części domu jak drzwi. pieców, okuć i t. p.

Podatek majątkowy jest więc dla właściciela domu niczem innem, jak tylko powiększonym podatkiem dochodowym, jednak bez założeń, na jakich ten ostatni jest oparty.

Założeniem podatku dochodowego — przez Urzędy Skarbowe mało respektowanem — jest bowiem czysty dochód płatnika, po potrąceniu kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia przychodów, a więc odnośnie do własności miejskiej, rzeczywisty dochód z czynszów, po potrąceniu kosztów administracji i amortyzacji.

Projektowany podatek majątkowy nie uznaje jako swoje założenie, ani „czystego“ dochodu, ani dochodu brutto, jakkolwiek nie jest on niczem innem, tylko powiększonym podatkiem dochodowym. Staje się więc on w dzisiejszej sytuacji, gdy już przed kilkoma miesiącami podwyższono podatek od nieruchomości, wprowadzono podatek kryzysowy i opłatę od kwitów komornianych — podatkiem niezawodnie rujnującym ostatnie pewne źródło podatkowe, jakiem jest nieruchomość miejska.

Założeniem projektowanego przez Rząd podatku majątkowego jest wartość nieruchomości. Otóż określić sprawiedliwie realną wartość danej nieruchomości w dzisiejszej konjunkturze jest rzeczą niemożliwą. Brak współczynnika wymiaru wartości, ponieważ nie ma normalnych transakcji kupna i sprzedaży. Sprzedaje dziś tylko ten, kto musi sprzedać. Jest naszym obowiązkiem zwrócić uwagę miarodajnym czynnikom, że projektowany podatek majątkowy jest niesprawiedliwy i nierealny, a przy tem pomyślany jako podatek stały, pociągnąć musi za sobą całkowitą ruinę własności nieruchomej miejskiej.

W czasie, kiedy ten numer „Czasopisma“ oddajemy dodruku, wyłoniła sejmowa komisja lokalowa nowy projekt podatku majątkowege, który różni się od przedłożenia rządowego. Projekt Komisji (BB) bierze za podstawę nie szacunek, lecz wpłacone podatki, a mianowicie dla rolnictwa podstawą ma być podatek gruntowy, dla przemysłu i handlu — podatek przemysłowy, dla nieruchomości miejskich — podatek od nieruchomości miejskich.

Nowy **podatek ustala się na 5 lat, do końca r. 1937, po 24 milj. rocznie.** Z tego na rolnictwo przypada 10 milj., na przemysł 10 i pół milj., na nieruchomości miejskie 3 i pół milj. Wolne od podatku są gospodarstwa rolne do 7 ha, obroty przemysłowe do 20 tys. rocznie i nieruchomości, których przychód nie przekracza tysiąca złotych rocznie. Gdyby wymiar na tej podstawie nie dał przewidzianej sumy 24 milj. zł., będzie on odpowiednio powiększony, ewentualnie zmniejszony.

Co się stanie ustawą zobaczymy. Tyle jest pewne, że wszelkie uwagi i nawoływania interesowanych okazują się jako rzucanie grochem o ścianę.

Wyjaśnienia co do podatku dochodowego.

Ministrstwo Skarbu przesunęło rozpozrądzeniem z 9. I. 1933 (Dz. U. R. P. Nr. 11, poz. 75) — podobnie jak w latach poprzednich — **termin** do składania **zeznań o dochodzie** dla osób fizycznych i nieobjętych spadków **na rok podatkowy 1933 do dnia 1. V. 1933 włącznie.**

Wobec tego podajemy poniżej wskazówki o sposobie składania tych zeznań, oraz przypominamy odnośne najważniepsze postanowienia ustawowe:

1) Zeznanie o dochodzie składa się na przepisanym **formularzu urzędowym,** który można otrzymać bezpłatnie w każdym Urzędzie Skarbowym.

Zeznanie to należy przedłożyć **bezwarunkowo we wyznaczonym** terminie, gdyż w razie przeciwnym wymiar podatku następuje (zaocznie) z urzędu, a nadto zagraża grzywna od 3 do 100 zł.

Zeznanie o dochodzie nalży złożyć **we właściwym** — ze względu na stałe miejsce zamieszkania płatnika w dniu 15. XII. 1932 r. — **Urzędzie Skarbowym** (Wiślna 7, Kanonicza 17, Czarnieckiego 3), **albo** nadać **na pocztę** listem poleconym (recepis zachować).

Przy złożeniu zeznania w Urzędzie Skarbowym **żądać** z reguły **potwierdzenia odbioru** (stempel 25 gr.), które Urząd jest zobowiązany wydać.

W razie niemożności złożenia zeznania w terminie do dnia 1. V. 1933, **należy do tegoż dnia wnieść** do właściwego Urzędu Skarbowego uzasadnioną **prośbę** (stempel 3 zł.) o odpowiednie **odroczenie tego terminu.**

Do składania zeznania o dochodzie są **wszyscy zobowiązani**, których **dochód** podlegający podatkowi **przekroczył w roku 1932 zł. 1.500.**

2) Zeznanie nalży składać nietylko **sumiennie** ale i **dokładnie.**

Tak dochody, jak i potrącenia oraz odliczenia należy wykazać **w kwotach** faktycznie **(rzeczywiście) pobranych,** względnie wydanych **(zapłaconych) w ciągu roku 1932.**

3) Ponieważ w Dziale I. zeznania (na 2 stronie) należy w dotyczących rubrykach podać dochody netto, obliczone już po potrąceniu kosztów połączonych z jego osiągnięciem, zachowaniem i zabezpieczeniem, przeto **należy dołączyć** do zeznania arkusz wkładowy, obejmujący **uzasadnienie zeznania.**

W tem uzasadnieniu należy dokładnie opisać każde poszczególne źródło dochodu, nadto objaśnić, w jaki sposób obliczono dochód netto (podatkowy), umieszczony w odnośnej rubryce zeznania, a to przez wyszczególnienie rzeczywiście osiągniętego w ciągu roku 1932 przychodu brutto z każdego źródła osobno, oraz wysokości poniesionych w roku 1932 kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia tych przychodów (wraz z amortyzacją).

W uzasadnieniu tem należy również oddzielnie opisać i wyspecyfikować poszczególne odliczenia umieszczone w odnośnych rubrykach II. Działu na 3 stronie zeznania, poniesione faktycznie w ciągu roku 1932 jak: odsetki (procenta) od długów, trwałe ciężary i renty (oparte na tytułach prawnych), opłaty, premje asekuracyjne życiowe, wreszcie podatki.

Suma dochodów z poszczególnych źródeł, podana w Dziale I. zeznania, stanowi ogólny dochód, od którego należy odjąć wyszczególnione w Dziale II. zeznania odliczenia.

Po odjęciu ogólnej sumy odliczeń od ogólnej sumy dochodu, pozostała różnica stanowi **dochód podlegający opodatkowaniu.**

4) Wedle art. 16 ust. 1. ustawy „za dochód z budynków wynajętych uważa się **rzeczywiście osiągnięty** całoroczny czynsz", zaś wedle §. 31 ust.. 3 rozp. wyk. **„Nieosiągnięte czynsze najmu nie stanowią dochodów".**

5) Najważniejszemi i najbardziej aktualnemi potrąceniami z budynków są potrącenia na remont i amortyzację budynku.

a) **Remonty zwyczajne** są potrącalne, o ile je faktycznie poniesiono celem osiągnięcia dochodu, a więc o ile były potrzebne i celowe i o ile nie stanowią wydatków na budowę, przebudowę, trwałe ulepszenie, lub upiększenie domu — co również orzeka art. 8 ustawy i §. 19 rozp. wyk., nazywając je — w odróżnieniu od kosztów, wydatkami.

b) Prócz kosztów naprawy i utrzymania budynku w dobrym stanie i poza innemi kosztami administracyjnemi są **potrącalne** pewne **kwoty, przeznaczone na coroczne,** prawidłowe **odpisanie za zużycie** czyli na t. zw. **amortyzację budynku.**

Potrącenia te nie powinny z regóły przekraczać przy budynkach mieszkalnych 2% wartości przedmiotu. Należy je zatem uskuteczniać procentowo **od wartości budynku,** a nie od przychodu z budynku.

Za podstawę oszacowania wartości budynku może służyć między innemi **wartość szacunkowa instytucji ubezpieczeniowej.** Wartość ta nadaje się dlatego do obliczenia amortyzacji (zużycia) budynku, ponieważ przedstawia tylko równowartość kosztów budowy t. j. wartość samego budynku bez parceli budowlanej.

§. 16 ust. 6 rozp. wyk. postanawia w ostatniem zdaniu, że „w każdym razie, jeżeli odpisanie nasuwa jakieś wątpliwości, należy ustalić je przez znawców".

§. 31. tego rozp. ust. przedostatni stanowi: O ileby jednak wysokość procentu na zużycie budynków wymagała rozstrzygnięcia, należy oznaczyć ją z uwzględnieniem stanu budowy, wieku budynku i jego wartości w myśl §. 16 niniejszego rozporządzenia (to znaczy do 2% wartości przy budynkach mieszkalnych, do 3% przy budynkach gospodarczych i do 4% przy budynkach fabrycznych).

To też i Najwyższy Trybunał Administracyjny w orzeczeniu z dnia 13. I. 1930. L. rej. 3662/27. orzekł: Skoro między podatnikami a władzą podatkową nie nastąpi uzgodnienie co do wysokości odpisów, władza niema prawa zmieniać zeznanej kwoty odpisu przed przesłuchaniem znawców i podaniem ich opinji do wiadomości podatnika, a to wsku-

tek postanowień końcowych art. 6 i 63 ustawy o podatku dochodowym.

6) W części końcowej Działu II. zeznania może płatnik podać wszystkie te okoliczności, które uzasadniają przewidziane ustawą **obniżenie stopy podatkowej,** a więc ilość członków rodziny, będących na utrzymaniu podatnika, jak również szczególne stosunki istotnie osłabiające jego siłę podatkową (długotrwała choroba, obdłużenie i t. p.).

O ile na utrzymaniu głowy rodziny, której **dochód** podlegający opodatkowaniu **nie przekracza 7.200 zł.,** znajduje się więcej niż jeden członek rodziny, wówczas przypadającą stopę podatkową **obniża się o 2 stopnie** skali na każdego następnego członka rodziny, co w danym razie może spowodować zupełne zwolnienie od podatku (ale nie od dodatku kryzysowego).

Za członków rodziny w rozumieniu ustawy, należy uważać małżonków, dzieci ślubne, nieślubne i przysposobione, krewnych męża i żony, oraz dzieci rodzeństwa tychże. Nie uwzględnia się atoli członków rodziny osiągających samoistny dochód i rozporządzających dowolnie tym dochodem, następnie członków rodziny, którzy są stale zajęci w gospodarstwie rolnem, leśnem, lub w przedsiębiorstwie handlowem względnie przemysłowem podatnika, a których koszty wyżywienia zaliczono do kosztów produkcji.

Przygodne zasilanie członka rodziny niema znaczenia utrzymania go przez podatnika.

Prócz wspomnianej ulgi obniża się podatek — najwyżej o 3 stopnie skali (niezależnie od ulgi z tytułu utrzymania rodziny) tym płatnikom, których **dochód roczny,** podlegający opodatkowaniu, **nie przekracza 12.000 zł.,** a co do których zachodzą nadzwyczajne okoliczności istotnie osłabiające jego siłę podatkową.

Z drugiej strony **podwyższa się** stopę podatkową o 20 % dla podatników **nieżonatych i niezamężnych,** a osiągających **dochód ponad 3.600 zł.,** o ile **nie mają na utrzymaniu żadnego członka rodziny.**

Niezależnie od złożenia zeznania należy **samemu obliczyć podatek** wedle skali (na ostatniej stronie formularza zeznania) od dochodu wykazanego w zeznaniu, jako podlegającego podatkowi, oraz **dodatek kryzysowy** (0.5 % do 4 % dochodu w miarę jego wysokości) i **połowę** tego podatku i dodatku wpłacić — bez wyraźnego wezwania władzy podatkowej — jako **zaliczkę** na wymierzyć się mający podatek, **do dnia 1 maja 1933 włącznie** w Kasie Skarbowej dotyczącego Urzędu Skarbowego, a dowód uskutecznionej zapłaty w odpisie, podpisanym przez płatnika, dołączyć do zeznania.

Kalendarzyk podatkowy na rok 1933.

1) **Podatek gruntowy** płatny jest w 2 równych ratach półrocznych: pierwsza rata do 30 kwietnia 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 maja 1933 r., druga rata do 15 listopada 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 29 listopada 1933 r.

2) **Państwowy podatek od nieruchomości** jest płatny w czterech ratach kwartalnych: pierwsza rata w ciągu maja 1933, względnie w terminie ulgowym do 14 czerwca 1933 r., druga rata w ciągu sierpnia 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 września 1933 r., trzecia rata w ciągu listopada 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 grudnia 1933 r., czwarta rata w ciągu lutego 1934 r., względnie w terminie ulgowym do 14 marca 1934 r.

3) **Podatek wodociągowy** jest płatny w czterech ratach kwartalnych: pierwsza rata do 14 kwietnia 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 28 kwietnia 1933 r., druga rata do 14 lipca 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 28 lipca 1933 r., trzecia rata do 14 października 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 28 października 1933 r., czwarta rata do 14 stycznia 1934 r., względnie w terminie ulgowym do 28 stycznia 1934 r.

4) **Podatek od lokali** jest płatny w czterech ratach kwartalnych: pierwszy kwartał 1933 r. w ciągu lutego 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 marca 1933 r., za drugi kwartał 1933 r. w ciągu maja 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 czerwca 1933 r., za trzeci kwartał 1933 r., w ciągu sierpnia 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 września 1933 r., za czwarty kwartał 1933 r., w ciągu listopoda 1933 r., względnie w terminie ulgowym do 14 grudnia 1933 r.

5) **Państwowy podatek dochodowy** jest płatny w dwóch ratach, a to do dnia 1 maja 1933 r., włącznie połowa kwoty podatkowej, przypadającej od wykazanego w zeznaniu dochodu, wedle skali art. 23 ustawy, a do dnia 1 listopada 1933 r. reszta, t. j. druga połowa kwoty podatkowej, przypadającej od wykazanego w zeznaniu dochodu. — Jeżeli podatek zostanie wymierzony w wyższej kwocie i nakaz płatniczy będzie doręczony do 15. X. 1933, to do 1. XI. 1933 r. należy zapłacić różnicę między wymierzonym podatkiem, a zapłaconą już zaliczką tego podatku do dnia 1. V. 1933 r.

Jeżeli nakaz płatniczy zostanie doręczony po 15. X. 1933 r., to różnica między wymierzonym podatkiem, a zapłaconą zaliczką powinna być zpłacona w ciągu 30-tu dni, licząc od dnia następnego po doręczeniu nakazu płatniczego.

Jeżeli zobowiązany do złożenia zeznania o dochodzie na rok podatkowy 1933 nie przedłoży Wła-

dzy Skarbowej tego zeznania do 1 maja 1933 r., powinien do tegoż dnia zapłacić połowę podatku dochodowego wedle wymiaru za ubiegły rok podatkowy t. j. 1932.

Państw. podatek dochodowy od uposażeń, winni wpłacać służbodawcy w Kasie Skarbowej do 7-u dni po dokonaniu potrącenia.

Równocześnie z podatkiem dochodowym należy wpłacić **dodatek kryzysowy.**

6) **Państw. podatek przemysłowy od obrotu.** Prowadzący prawidłowe księgi handlowe winni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego, najpóźniej do dnia 14 następnego miesiąca, wpłacić do Kasy Skarbowej zaliczkę na podatek przemysłowy w wysokości podatku, przypadającego od obrotu osiągnietego w ubiegłym miesiącu 1933 r.

Drobni płatnicy zryczałtowanego podatku przemysłowego od obrotu winni wpłacać ten podatek w ratach kwartalnych do 15. IV., 15. VII., 15. X., i 15. XII. 1933 r.

Inni płatnicy tego podatku winni wpłacać zaliczki kwartalne pro 1933 w wysokości 20 % kwoty podatku wymierzonego za rok 1932 a to: za pierwszy kwartał 1933 do 15. VII. 1933. za drugi kwartał 1933 do 15 września 1933 roku, za 3 kwartał 1933 do 15 listopada 1933 a za czwarty kwartał 1933 do 15 marca 1934.

Podatek ten za rok 1932 (względnie różnica między kwotą wymierzonego podatku. a zapłaconemi już za ten rok zaliczkami) będzie płatna w terminie do 15 maja 1933, względnie w ratach jeszcze później oznaczyć się mających.

Apel do właścicieli realności.

Otrzymaliśmy dużym nakładem trudu i pieniędzy wyrok Najw. Trybunału Administracyjnego, który ustala tezę, że „opłata wodociągowa jest świadczeniem, które obciąża lokatora bez względu na treść umowy najmu, a które właściciel domu ma w myśl odnośnych przepisów podatkowych jedynie inkasować i odprowadzać do kasy miejskiej. Jeżeli zaś taki jest charakter tego świadczenia natenczas już ze względu na to nie może ono podpadać pod pojęcie komornego (czynszu), o którem mowa w §. 4. ustawy, t. j. ceny płaconej właścicielowi domu przez lokatora za używanie przedmiotu najmu.

Wobec tego jeżeli Izba Skarbowa w Krakowie nie wyłączyła przy obliczeniu ogólnej sumy komornego sum uiszczonych z tytułu podatku wodociągowego i doliczyła je do komornego jako podstawy podatku od nieruchmości, obciążyła stronę skarżącą obowiązkiem bez podstawy prawnej".

Niestety miejscowa Władza Skarbowa nie respektuje tego wyroku Najw. Tryb. Admin. tak, że zmuszeni byliśmy odnieść się w tej sprawie z zażaleniem do Ministerstwa Skarbu. — Nie należy atoli zaniedbywać drugiego także sposobu obrony. A mianowicie jeżeli Magistrat jako władza wymiarowa podatku od nieruchomości doręczy właścicielom domów nakazy płatnicze na bieżący rok bez potrącenia przy podstawie wymiaru tego podatku zapłaconego podatku wodociągowego, to wzywamy uprzejmie, ażeby wszyscy ci właściciele pownosili rekursy i zmusili temsamem Wyższe Władze Skarbowe do masowych rozstrzygnięć. W tem czy innym wypadku wypadnie wystąpić ponownie ze skargą do Najwyższego Trybunału Adm. — aż do skutku.

Formularze na rekursy przygotuje biuro Towarzystwa i rozdawać je będzie zgłaszającym się za uiszczeniem groszowej kwoty manipulacyjnej.

Latarki orjentacyjne.

Dotychczas zapadły w dwóch sprawach, w których strony zaskarżyły do Najw. Trybunału Admin. orzeczenia Magistratu względnie decyzje Urzędu wojewódzkiego o obowiązku umieszczenia, oświetlenia i obsługiwania t. zw. latarek orjentacyjnych wyroki, **któremi N. T. A. uchylił zaskarżone orzeczenia z powodu wadliwego postępowania.**

Interesujące są motywy tych wyroków a ich zasady prawne mogą posłużyć i do innych spraw, będących przedmiotem rozpoznania Władz administracyjnych. Oto powody uchylenia zaskarżonego orzeczenia w jednym wypadku:

„Najwyższy Trybunał Administracyjny zważywszy:

że wniosek Magistratu m. Krakowa o pozostawienie bez rozpoznania skargi z powodu zmiany zarządzenia Magistratu m. Krakowa z dnia 10 listopada 1924 r. przez zarządzenie z dnia 5 czerwca 1928 r. nie jest słuszny, albowiem przez to zaskarżone orzeczenie Wojewody nie uległo zmianie,

że w dacie wydania zaskarżonego orzeczenia tj. w dniu 17 lipca 1928 r. obowiązywało już rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. Dz. Ust. poz. 341 o postępowaniu administracyjnem, które weszło w życie z dniem 1 lipca tegoż 1928 r.,

że zgodnie z art. 85 powołanego rozporządzenia odwoławca nietylko nie jest obowiązany przytaczać w odwołaniu wywodu prawnego, lecz wogóle ma prawo odwołania szczgółowo nie motywować,

że wobec powyższego przepisu władza pozwana nie miała podstawy od odrzucenia odwołania wyłącznie z powodu braku uzasadnienia prawnego,

że natomiast w myśl art. 93, 94, 78 i 75 tegoż rozporządzenia, władza rozpoznająca odwołanie obowiązana była, nie będąc związana ani zakresem żądań odwołania ani ustaleniem instancji niższej, załatwić sprawę będącą przedmiotem rozpatrzenia oraz wszystkie istotne wnioski stron, a odmowną decyzję swoją zaopatrzyć w prawne i faktyczne uzasadnienia, czego brak w zaskarżonem orzeczeniu,

że pozatem przytoczona w zaskarżonem orzeczeniu jako jedyny motyw okoliczność jakoby odwołanie skarżącego nie zawierało uzasadnienia prawnego, jest niezgodne ze stanem faktycznym, jakkolwiek bowiem skarżący istotnie nie cytuje w odwołaniu wniesionem od orzeczenia Rady Miejskiej m. Krakowa poszczególnych przepisów ustawy, na których opiera swoje zarzuty, niemniej słownie powtarza zarzuty, które w odwołaniu wniesionem od zarządzenia Magistratu, a rozpoznanem przez Radę Miejską, poparł powołaniem się na odpowiednie, jego zdaniem, przepisy.

że jak wynika z przedstawionego wyżej stanu sprawy, Rada Miejska m. Krakowa rozpoznając pierwsze odwołanie skarżącego odrzuciła to odwołanie również bez podania motywów odmowy, skarżący zatem nie otrzymał umotywowanej odpowiedzi na swoje zarzuty w toku całego postępowania administracyjnego,

że wobec podniesienia przez skarżącego, jako odwoławcę w toku postępowania administracyjnego zarzutów opartych na konkretnych przepisach prawnych i twierdzenia, że przepisy te zostały naruszone — wysunięty przez Magistrat m. Krakowa argument, jakoby władza pozwana w danej sprawie po myśli art. 75. p. 3. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o postępowaniu administracyjnem (Dz. U. R. P. p. 341) — nie była obowiązana swojej decyzji motywować — nie jest uzasadniony,

że powyższe uchybienie władzy pozbawiły skarżącego możności skutecznej obrony swoich praw zarówno w toku postępowania administracyjnego, jak i w trybie kasacyjnym przed Najwyższym Trybunałem Administracyjnym i Najwyższemu Trybunałowi Administracyjnemu uniemożliwiło ocenę legalności stanowiska władzy w odniesieniu do zarzutów skarżącego, —

podnosząc powyższą wadliwość z urzędu i kierując się art. 19. ustawy z dnia 3 sierpnia 1922 r. Dz. Ust. poz. 400/1926 r. uchylił zaskarżone orzeczenie z powodu wadliwego postępowania i zarządził zwrot opłaty".

Wniosek PPS. w Sejmie o obniżkę komornego.

W Sejmie, w dniu 27 stycznia br. PPS. postawiła wniosek, dotyczący obniżenia stawek komornego od mieszkań jedno do czteroizbowych, oraz zawieszenia eksmisyj mieszkaniowych na okres jednego roku, Zarząd Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce opracował obszerny memorjał o 15-tu stronach druku maszynowego, oparty zarówno na podstawie urzędowych danych statystycznych, jak i przeprowadzonych ankiet, w sprawie rzeczywistej sytuacji własności miejskiej i złożył go p. Prezesowi Rady Ministrów, p. Min. Spraw Wewn., oraz Pracy i Opieki Społecznej. Delegacja Związku interwenjowała w szczególności także u Dyrektora Departamentu Ustawodawczego w Min. Sprawiedliwości p. Zalewskiego, a przyjęta na audjencji przez p. Wiceministra Skarbu prof. Kozłowskiego, wyjaśniła bezpodstawność zarówno sejmowych wniosków socjalistycznych jak i żądań Zw. lokatorskich, oraz mówiła o katastrofalnych skutkach dla własności, skarbu, samorządu i dla budownictwa mieszkaniowego, jakie byłyby wywołane w razie zrealizowania demagogicznych wniosków P. P. S. i żądań Związków lokatorskich.

P. Wiceminister Kozłowski przychylnie wysłuchał wywodów delegacji obiecując, że poleci szczegółowo zbadać argumenty, zawarte w memorjale, przyczem ujemnie ustosunkował się do wniosków P. P. S. i agitacji sfer lokatorskich.

To prawda, ale — jak dzienniki doniosły — dekret o niedopuszczalności eksmisji jedno i dwuizbowych mieszkań został już przez Radę Ministrów uchwalony.

W sprawie t. zw. Związku Centralnego.

Donoszą nam ze Związku Zrzeszeń:

W m. Warszawie działają trzy organizacje: 1) Stowarzyszenie Chrześcijańskie Właść. Nieruch. m. st. Warszawy (ul. Miodowa 7), istniejące już 25 lat, 2) Towarzystwo Wzajemnej Pomocy Właścicieli Nieruch. m. st. Warszawy (Graniczna 10) i 3) Centralny Związek Właść. Nieruch. m. Warszawy, którego prezesem jest p. Stern, a wiceprezesem p. Świeca.

Dwa pierwsze Zrzeszenia należą do Związku Zrzeszeń. Zaś t. zw. „Centralny" Związek wystąpił ze Związku Zrzeszeń w lecie ub. roku z powodu niewybrania przez Radę Naczelną p. Sterna na członka Zarządu Związku Zrzeszeń. Niewybranie p. Sterna było spowodowane tem, że nasze organizacje warszawskie nie życzyły sobie współpracować z p. Sternem.

P. Stern zamierza zmienić statut swego Związku. rozciągając jego działalność na całą Polskę, oraz wydaje pismo, szkodząc w ten sposób spoistości naszej organizacji.

Nie mielibyśmy nic przeciwko powstaniu organizacji, której działalność emulacyjna szłaby na pożytek własności nieruchomej miejskiej. Niestety tak, zdaniem naszem, nie jest. Redaktor nowego pisma, organu Centralnego Związku Właść. Nieruchomości m. st. Warszawy p. Kaczkowski, były **adwokat i lokator, a nie właściciel domu,** objeżdża miasta i wygłasza odczyty (Kraków w Tow. Ekonom.), wyrażając np. przekonania, że własność nieruchoma miejska „jest już poza kryzysem". Takie niezgodne z rzeczywistością przedstawienie sytuacji własności nieruchomej miejskiej jest, zdaniem naszem, dla niej wręcz szkodliwem.

Nie chcąc wywołać wrażenia rozłamu wśród własności nieruchomej miejskiej (do Centralnego Związku należą nieliczne jednostki), tą drogą przestrzegamy WPanów przed wyżej wymienioną organizacją, z którą nas nic wspólnego nie łączy.

Za Zarząd Związku Zrzeszeń
Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce.
K. Janikowski,
L. Rząśnicki.

Wiadomości bieżące i komunikaty.

Zapłata czynszów przez bezrobotnych.

Krakowski Związek Lokatorów ogłosił następujące wyjaśnienia:

Utarło się mylne przekonanie między bezrobotnymi lokatorami, że z powodu obecnego bezrobocia i ogólnego kryzysu gospodarczego, są zwolnieni od płacenia czynszów. Wyjaśniamy, że lokatorzy bezrobotni nie są ustawowo zwolnieni od płacenia czynszu, to też zwracamy uwagę lokatorom bezrobotnym we własnym ich interesie, ażeby o ile możności czynsz regularnie płacili, w każdym razie w miarę warunków choć częściowo go spłacali.

Lokatorzy bezrobotni, którzy rozmyślnie lub z powodu nieznajomości ustaw państwowych uchylają się od płacenia czynszu, narażają się niepotrzebnie na spory sądowe, a w dalszych konsekwencjach na możliwą utratę mieszkania.

Czy tylko ci lokatorowie usłuchają tego wezwania?

Odstąpienie mieszkania córce prowadzącej własne gospodarstwo.

Lokator, w obcym domu stojącym pod t. zw. ochroną lokatorów, wyprowadził się i odstąpił mieszkanie córce dorosłej, pozostającej w związku małżeńskim, prowadzącej samoistne gospodarstwo. Czy to stanowi ustawową przyczynę do wypowiedzenia mieszkania przez właściciela?

Sąd Najwyższy w wyroku z 5 sierpnia 1930 r. III. 1. R. W. 178/30 S. Kraków C. VI. 10/29 wypowiedział zasadę, że takie odstąpienie nie jest dopuszczalne i może stanowić t. zw. ważną przyczynę wypowiedzenia. Albowiem naczelną zasadą ustawy o ochronie lokatorów jest zapewnienie dachu nad głową w czasach katastrofalnych stosunków mieszkaniowych lokatorom i tym osobom, które pozostają na ich utrzymaniu oraz żyją z nimi we wspólnem gospodarstwie. Ostępowanie więc opuszczonego przez lokatora i niepotrzebnego mu mieszkania na rzecz innych osób, choćby niemi były własne dzieci, o ile one pozostają w związkach małżeńskich i prowadzą samoistne gospodarstwo, nie może być prawnie skuteczne, bez zgody wynajmującego. Nie można też uważać takich dzieci za domowników lokatora, mieszkającego gdzieindziej. Obojętnem jest, że odstępujący chciał w ten sposób przyczynić się do wyposażenia córki, bo ochrona lokatorów nie służy do tego celu. Odstępowanie mieszkań dorosłym i własne gospodarstwa prowadzącym i dzieciom bez zgody wynajmującego, prowadziłoby do utrwalenia stosunku najmu, pozostającego pod ustawową ochroną, co nie było i nie mogłą być racjonalną podstawą ustawy. Obojętnem jest też, iż takie dziecko dorosłe od dzieciństwa wspólnie z owym lokatorem — ojcem w danem mieszkaniu mieszkało. Albowiem prawo, pozwalające na dalsze mieszkanie w myśl artykułu 12 ustawy o ochronie lokatorów, ale tylko w razie śmierci lokatora, jest wyjątkowem i nie może być rozciągnięte na tego rodzaju wypadek, jak dany.

Masowe kradzieże żarówek z latarń orjentacyjnych.

Władze magistrackie stwierdziły, że w ostatnich czasach nieznani sprawcy dokonują masowych kradzieży żarówek z latarń orjentacyjnych, zrywając plomby, względnie wybijając szyby w latarniach.

W myśl rozporządzenia prezydenta i wiceprezydentów miasta o latarniach orjentacyjnych na domach właściciele realności, względnie dozorcy domów obowiązani są czuwać nad całością latarń. Elektrownia miejska przeto zwraca się do właścicieli domów, względnie administratorów, by polecili dozorcom domów, by baczniejszą uwagę zwracali na latarnie i pilnowali ich całości. W razie przytrzyma-

nia podobnego złodzieja, należy oddać go organom policji państwowej.

Taki komunikat Magistratu czy też Elektrowni miejskiej bez wątpienia na czasie. Szkoda tylko, że nie dano wskazówek, jak sobie władza przedstawia w wykowaniu to czuwanie nad całością latarek orjentacyjnych. Dziś kradną żarówki z wnętrza domu (sieni, klatek schodowych itp.), a mieszkańcy nie są w stanie zapobiedz kradzieżom.

Obowiązek zwrotu ponadustawowego komornego.

Lokator płacił przez dłuższy czas komorne w pewnej wysokości, polegając na tem, że odpowiada ona ustawowemu przeliczeniu komornego z czerwca 1914 r. na złote za dane mieszkanie. Następnie dowiedziawszy się, że komorne płacono w czerwcu 1914 r. w niższej kwocie, żądał sądowego ustalenia podstawowego komornego i sąd ustalił w niższej kwocie. Czy może domagać się zwrotu nadpłaty wedle prawa b. dzielnicy austrjackiej?

Wedle §. 1931 kodeksu cyw., jeśli komu wskutek błędu, chociażby nawet wskutek błędu prawnego dano jaką rzecz lub świadczono czynność, do której niema prawa wobec świadczącego, można w zasadzie żądać w pierwszym wypadku zwrotu rzeczy, w drugim zaś wynagrodzenia stosownie do odniesionych korzyści, a wedle §. 1432 kodeksu cyw. nie można żądać zwrotu zapłaconego długu przedawnionego, albo takiego, który jest nieważny tylko dla braku formalności albo dla którego wydobycia ustawa odmawia jedynie prawa skargi a także nie może żądać zwrotu ten, kto uskutecznia zapłatę, o której wie, że nie jest do niej obowiązany.

Jeśli zatem dany lokator był w błędzie t. j. nie wiedział, iż w czerwcu 1914 płacono za lokal niższe komorne, ma prawo domagać się zwrotu nadwyżki komornego jako sprzecznego z przepisami art. 3, 6—9 ust. o ochronie lokatorów .

Takie też zapatrywanie prawne wypowiedział Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 23 sierpnia 1927. III. Rw. 1257/27 O. S. P. VII. 12.

Ułatwienie obrony przed nieuzasadnionemi wymiarami podatkowemi.

Ministerstwo skarbu skierowało okólnik do prezesów Izb skarbowych, upoważniając ich do uchylania w drodze nadzoru zaskarżonych do Najwyższego Trybunału Administracyjnego orzeczeń komisyj odwoławczych do spraw podatku dochodowego i przemysłowego w wypadkach stwierdzenia istotnych wadliwości postępowania wymiarowego.

O dokonanych uchyleniach należy każdocześnie bezpośrednio powiadomić Najwyższy Trybunał Administracyjny na wezwanie do udzielenia odpowiedzi.

Również okólnik upoważnia prezesów Izb skarbowych do udzielania w trybie art. 120 ustawy o państwowym podatku dochodowym oraz art. 94 ustawy o państwowym podatku przemysłowym zezwoleń na traktowanie uzasadnionych zażaleń płatników na uprawomocniony w pierwszej instancji wymiar podatku dochodowego, względnie podatku przemysłowego, jako odwołań w terminie wniesionych i poddanie ich pod obrady komisyj odwoławczych.

W ten sposób zarządzenie to ułatwia płatnikom obronę ich praw w dziedzinie odwoławczej bez potrzeby oczekiwania na załatwienie skargi wniesionej do N. T. A.

Zawiadomienia o zmianie lokatorów.

W razie zmiany lokatora, właściciel domu lub lokator winien zakomunikować o powyższem niezwłocznie magistratowi, który sporządzi nakaz płatniczy podatku od lokali dla nowego lokatora, wymierzając mu podatek od następnego kwartału po zajęciu lokalu, poprzedni zaś lokator opłaci podatek za czas zajmowania lokalu, przytem zaczęty kwartał liczy się za cały.

W razie niepowiadomienia dawny lokator będzie figurował nadal jako płatnik poprzedniego lokalu. W interesie zmieniających leży przypilnowanie, aby wydział finansowo-podatkowy magistratu otrzymał zawiadomienie.

Eksmisja z powodu kotów.

Toczył się w ostatnich czasach ciekawy proces, wytoczony przez właściciela domu jednemu z lokatorów miłośników kotów, który utrzymywał w swem mieszkaniu kilka tych zwierząt.

Właściciel domu żądał eksmisji lokatora, ponieważ woń wydzielana przez jego wychowanków dawała się czuć w całym domu, na co uskarżali się inni lokatorowie.

Sąd pierwszej instancji uznał słuszność skargi właściciela domu i nakazał eksmisję lokatora, gdy zaś lokator odwołał się do instancji wyższej, cywilnego sądu okręgowego, sąd ten potwierdził wyrok instancji pierwszej, uznając, że narażanie sąsiadów na wąchanie wyziewów kocich, stanowi karygodne pogwałcenie porządków domowych.

Do wszystkich właścicieli realności w Krakowie.

Dla przeprowadzenia kontrakcji w prasie przeciwko argumentom związków lokatorskich, uzasadniającym konieczność obniżki komornego, — prosimy o możliwie natychmiastowe nadesłanie nam

jaskrawszych faktów ciężkiej sytuacji właścicieli nieruchomości, a mianowicie prosimy podać domy w większości zamieszkane przez bezrobotnych, wyszczególniając ich adresy, ilość wszystkich mieszkań w domu, ilość mieszkań, zajętych przez bezrobotnych, oraz wysokość zaległego komornego na dzień 1-go marca w stosunku procentowym do rocznego komornego.

Pomoc biura Towarzystwa w kupnie, sprzedaży nieruchomości i w wynajmie mieszkań.

Towarzystwo przypomina swym członkom, iż prowadzi w swem biurze ewidencję osób chcących kupić, względnie sprzedać realność, dom lub parcelę. Przyjmuje też zgłoszenia o wynajem mieszkań. Ewentualnie zgłasza te rzeczy za drobną opłatą w swem „Czasopiśmie".

W obecnych anormalnych czasach będzie to przy takiem zrozumieniu interesantów dużem dla nich ułatwieniem.

Wyjaśnienie o podatku od nieruchomości.

Ministerstwo Skarbu wyjaśniło, że podstawą wymiaru podatku od nieruchomości jest ogólna suma komornego. Art. 3 ustawy o ochronie lokatorów, zezwala na mocy pisemnej umowy właściciela domu z lokatorem pobierać komorne w sumie wyższej, niż przewiduje powyższa ustawa. Wobec tego należy wymierzać podatek od nieruchomości, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, od podstawowego komornego z czerwca 1914 r., zaś w wyżej podanych wypadkach od komornego umownego. Natomiast nie należy uwzględniać przy wymierze podatku umów o pobieraniu przez właściciela domu, podlegającego ustawie o ochronie lokatorów, komornego niższego, niż w czerwcu 1914 r.

Nowelizacja podatku od spadku i darowizn.

Komisja skarbowa Sejmu przyjęła nowy projekt podatku od spadku i darowizn i lada dzień należy oczekiwać, że stanie się on ustawą obowiązującą. Zmiany, przewidziane w nim należy powitać z jaknajwiększem uznaniem, gdyż zmniejszając stawki w niektórych wypadkach aż sześciokrotnie, nadaje się podatkowi temu charakter zgodny z duchem ustroju kapitalistycznego, podczas gdy dotychczas był on zabytkiem tych czasów, gdy to ustawodawstwo nasze mocno zatrącało socjalizmem.

W nowym projekcie szczególnie przychylnie potraktowano wypadki, gdy spadkobiercami są dzieci lub małżonkowie.

Własność nieruchoma w Niemczech.

Dr. Hugenberg, członek obecnego rządu Rzeszy, jak donoszą berlińskie pisma właścicieli nieruchomości, na jednem z zebrań przedwyborczych, oświadczył m. i.:

W dziedzinie własności nieruchomej należy przedewszystkiem zupełnie znieść przymusową gospodarkę mieszkaniową. Dla podniesienia rentowności domów i przywrócenia warstwie właścicieli nieruchomości dawnej zdolności gospodarczej, wymagane jest jaknajszybsze zreformowanie systemu podatkowego, a przedewszystkiem zniesienie podatku od nieruchomości. Pozatem powinny być porzucone wszelkie plany, zmierzające do jakichkolwiekbądź eksperymentów w rodzaju reformy rolnej i gruntowej i t. p.

Jak widać, własność nieruchoma w Niemczech ma w obecnym rządzie gorliwych obrońców swoich interesów.

Nakładem Towarzystwa katolickich właścicieli realności w Krakowie. — Drukarnia Polska w Krakowie.